



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL
REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

2015 "Año del 400° Aniversario de la fundación
de Nuestra Señora de la Anunciación de Itapúa, actual ciudad de Posadas"



POSADAS, 03 FEB 2015

DISPOSICIÓN N° 004/15. Informes de inmuebles inscriptos en tomo.

VISTO: la necesidad de reordenar el
procedimiento de expedición de informes de inmuebles inscriptos en tomos;

CONSIDERANDO:

QUE, la Ley Registral Nacional N°
17.801 en su artículo 21 dispone: *"El Registro es público para el que tenga interés
legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o
interdicciones inscritas. Las disposiciones locales determinarán la forma en que la
documentación podrá ser consultada sin riesgo de adulteración pérdida o deterioro";*
y el artículo 27 de la misma ley establece que: *"Aparte de la certificación a que se
refiere el artículo 23, el Registro expedirá copia autenticada de la documentación
registral y los informes que se soliciten de conformidad con la reglamentación local";*

QUE, la diferencia sustancial entre los
certificados e informes es que los primeros producen el llamado "bloqueo" o cierre
registral, mientras que los segundos no producen tal efecto jurídico, y tan solo
proporcionan información, a quien tenga interés legítimo conforme al ordenamiento
jurídico, acerca de las condiciones de dominio y titularidad de los derechos reales de
los inmuebles inscriptos en este organismo;



[Firma manuscrita]
DIRECTORA GENERAL
Reg. de la Propiedad Inmueble
Provincia de Misiones



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL
REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

2015 "Año del 400° Aniversario de la fundación
de Nuestra Señora de la Anunciación de Itapúa, actual ciudad de Posadas"



QUE, en el derecho comparado existen distintas técnicas de registración atendiendo a qué elemento es tomado como centro para la organización de los registros: así tenemos sistemas reales y personales. En el primero, el eje en torno al cual se ordena el registro es el inmueble, correspondiendo a cada inmueble, esto es a cada "res", a cada cosa, un "folio real" en el cual se asienta toda la historia jurídica del inmueble. Mientras que en el sistema de base personal es, como su nombre lo sugiere, la persona el centro a partir del cual se practican las registraciones;

QUE, en la provincia de Misiones, al igual que en el resto de nuestro país, originariamente, antes de la sanción de la Ley Registral N° 17.801 se utilizaba un sistema que no podría catalogarse ni de personal ni de real, consistente en el orden de los documentos presentados para su registración en forma cronológica, encuadrados en tomos, y ordenados por departamentos; sistema en el cual se logra localizar el inmueble en sede registral mediante la mención del "Tomo, folio y finca". Como bien lo pone de relieve el prestigioso registralista Dr Felipe Villaró: *"los registros argentinos antes de la ley 17.801 utilizaban un procedimiento que no era real ni personal, sino de libros de inscripciones ordenados –si se puede decir así– con una especie de técnica de inscripción bibliotecaria que permite ubicar el libro o tomo según su numeración correlativa, y luego el folio, o el tomo según el partido de ubicación del inmueble... Esta técnica a veces es denominada 'personal-cronológica', pero en realidad no es tal, porque no sigue a las personas (titulares), sino a los actos causales. Tal vez, si debiera buscarse un nombre adecuado, éste sería 'técnica de libros, con inscripciones dispersas según el tipo de registración, ordenadas*



LAURA RODRIGUEZ
DIRECTORA GENERAL
Reg. de la Propiedad Inmueble
Provincia de Misiones



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL
REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

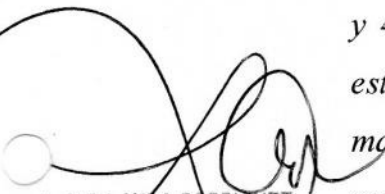
2015 "Año del 400° Aniversario de la fundación
de Nuestra Señora de la Anunciación de Itapúa, actual ciudad de Posadas"



y vinculadas con cada adquisición del dominio o condominio'" (Villaró, Felipe;
"Derecho Registral Inmobiliario". Tomo 2. Ed. Astrea, Bs. As. 2010, pág 48);

QUE, como se mencionó precedentemente,
con la sanción de la Ley N° 17.801, los inmuebles se fueron incorporando paulatinamente al sistema real, cada vez que sobre los mismos se realizara una transmisión, sea por actos entre vivos o *mortis causa*; asignándose a cada inmueble un folio real-matrícula. Todo ello de conformidad a los artículos 11 y 44 de la citada ley, y al artículo 2 de la Ley Registral Local II-N° 4, que regula los artículos 10 y 44 de la Ley Nacional; los cuales disponen: artículo 11 de la Ley N° 17.801: "*La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo*"; artículo 44 de la Ley N° 17.801: "*A partir de la fecha de vigencia de la presente ley todos los inmuebles ya inscritos en los Registros de la Propiedad, como los que aún no lo estuvieren, deberán ser matriculados de conformidad con sus disposiciones, en el tiempo y forma que determine la reglamentación local*". Artículo 2 de la Ley Registral Local II-N° 4: "*Los artículos de la Ley 17.801 quedan reglamentados de la siguiente forma: ...Artículos 10 y 44.- La Dirección determinará la oportunidad en que se incorporarán al régimen establecido por la Ley 17.801 las demarcaciones territoriales de la Provincia. La matriculación de los inmuebles se practicará a medida que sean presentados los títulos que constituyen, transmitan o declaren derechos reales relativos a los mismos. La Dirección fijará la oportunidad en que incorporarán de oficio los inmuebles aún no volcados al Folio Real. Los espacios para sepulcros y bóvedas, aún los perpetuos, no se matricularán en el Registro de la Propiedad de Inmueble*".




MIRIA LAURA RODRIGUEZ
DIRECTORA GENERAL
Reg. de la Propiedad Inmueble
Pro. Inm. de Misiones



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL
REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

2015 "Año del 400° Aniversario de la fundación
de Nuestra Señora de la Anunciación de Itapúa, actual ciudad de Posadas"



QUE, en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Misiones, al igual que en el resto del país, aún conviven las distintas técnicas de registración señaladas precedentemente, esto es, inmuebles registrados con la técnica del Folio Real-Matrícula, e inmuebles inscriptos en Tomo, Folio y Finca;

QUE, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, tradicionalmente se ha seguido un procedimiento distinto en la "emisión" de informes por este organismo. Así, cuando la solicitud refiere a un inmueble incorporado a la técnica del Folio Real, el informe consiste en la copia fotoestática de la matrícula del inmueble con firma del agente registral y sello del organismo, lo cual es un procedimiento expedito; mientras que tratándose de inmuebles que aún se encuentran registrados en Tomo, Folio y Finca, el procesamiento interno del informe consiste en la elaboración manual por el agente registral de un escrito que reproduce los datos esenciales de lo que obra en el tomo, atento a la imposibilidad de obtener copia fotoestática por los mecanismos hasta ahora existentes (fotocopiadora) en virtud de que no es posible obtener una fotocopia en este tipo de maquinaria sin dañar el tomo;

QUE, dado el avance tecnológico, en la actualidad es posible obtener imágenes de los asientos registrales obrantes en tomos mediante mecanismos digitales que no afectan el estado de los mismos; tomos que son indispensables conservar, dada su antigüedad y alto valor tanto histórico como actual. Y por el avance de la ciencia es posible la adecuada lectura de la imagen por su calidad y alta definición;




DGO. MARIA LAURA RODRIGUEZ
DIRECTORA GENERAL
de la Propiedad Inmueble
Provincia de Misiones



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL
REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

2015 "Año del 400° Aniversario de la fundación
de Nuestra Señora de la Anunciación de Itapúa, actual ciudad de Posadas"



QUE, la imagen digital del folio del tomo donde se halla inscripto el inmueble objeto de la solicitud proporciona al solicitante exactamente la misma información que se proporciona cuando se trata de una solicitud de informe de inmueble incorporado a la técnica de folio real, **ni en más, ni en menos**, por lo cual no se ven derechos o intereses comprometidos; por el contrario, así se equipara el acceso a la información del solicitante de un informe de un inmueble inscripto en tomo y folio, al solicitante de un informe de un inmueble que ya está inscripto en matrícula;

QUE, atento al cúmulo de tareas y a la necesidad de agilizar la expedición de los informes de los inmuebles inscriptos en tomos se torna necesario reordenar el procedimiento interno de expedición de los mismos;

POR ELLO

**LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE
DISPONE:**

ARTÍCULO 1º.- DISPONER que a partir de la fecha de la presente disposición los informes de los inmuebles inscriptos en el sistema de tomo, folio y finca deberán ser contestados por esta Dirección General con la impresión de la imagen del folio solicitado, obtenida por medios digitales que aseguren la adecuada lectura de la



Dña. MARIA LAURA RODRIGUEZ
DIRECTORA GENERAL
Reg. de la Propiedad Inmueble
Provincia de Misiones



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL
REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

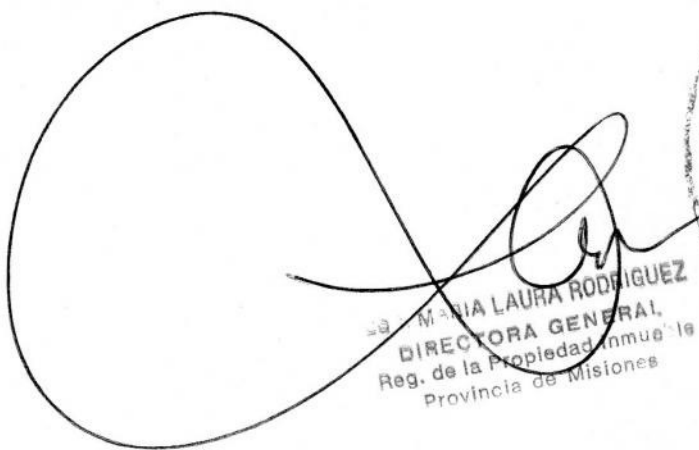
información, con firma del Jefe del Departamento de Informes y Certificados y sello del organismo. Los medios digitales de obtención de la imagen deben resguardar la conservación de los tomos.

ARTÍCULO 2º.- EXCEPCIONALMENTE, cuando por el estado de los tomos atento a su antigüedad, o por la complejidad de los asientos obrantes en el mismo como notas marginales, no sea posible obtener una imagen clara y legible, la expedición del informe consistirá en un escrito elaborado por el agente registral del Departamento de Informes y Certificados que proporcione los siguientes datos: a) datos personales de los titulares de dominio y proporción; b) título presentado; c) la existencia de restricciones o gravámenes vigentes; d) observaciones, de corresponder.

ARTÍCULO 3º.- LOS informes expedidos en la forma indicada en el artículo 1º y en el artículo 2º tienen el mismo valor.

ARTÍCULO 4º.- LA presente disposición regula la forma de "expedición" de los informes de dominio. La "solicitud" de los mismos debe adecuarse a lo normado en la Disposición Técnico Registral 005/2014.

ARTÍCULO 5º.- Notifíquese personalmente a la Dirección de Legal y Técnica, a la Dirección de Inscripciones Reales, al Colegio Notarial, al Colegio de Abogados y al Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Misiones. Publíquese en el boletín oficial. Cumplido **ARCHÍVESE** en la Unidad Sectorial d Personal correspondiente.-


MARIANA LAURA RODRIGUEZ
DIRECTORA GENERAL,
Reg. de la Propiedad Inmueble
Provincia de Misiones

